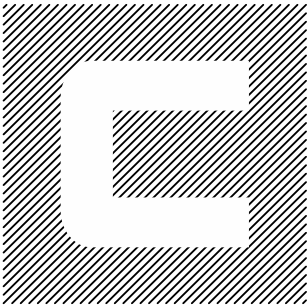


ACCORDO OPERATIVO IN AREA "AMBITO
PER NUOVI INSEDIAMENTI A-12 CON
SCHEDA D'AMBITO N.1 OPZIONALE", AI
SENSI DEGLI ARTICOLI 4 E 38 DELLA
L.R. 24/2017, DA REALIZZARE A
GAMBETTOLA IN ESTENSIONE DELLA VIA
GIULETTA MASINA.

STUDIO ASSOCIATO
DEI GEOMETRI
MUCCIOLI GIORGIO E
BERTOZZI ROBERTO
47020 LONGIANO (FC)
VIA IV NOVEMBRE 27
TEL.FAX. 0547 665511

Proprietà:
Muccioli Giorgio
Muccioli Maurizio



**RELAZIONE ECONOMICA E FINANZIARIA
PER LA SOSTENIBILITÀ DELL'INVESTIMENTO**

R.Be. - prima emissione del 16/12/2021

INDICE

<i>A) PREMESSA.....</i>	<i>3</i>
<i>B) COSTI DI REALIZZAZIONE.....</i>	<i>4</i>
<i>C) RICAVI.....</i>	<i>6</i>
<i>D) CONCLUSIONI.....</i>	<i>6</i>
<i>E) ALLEGATO A: TABELLA RIEPILOGO COSTI DI REALIZZAZIONE.....</i>	<i>8</i>
<i>F) ALLEGATO B: TABELLA RIEPILOGO RICAVI.....</i>	<i>8</i>

A) PREMESSA

La presente relazione è riferita alla verifica della sostenibilità economica e finanziaria dell'intervento proposto nell'Accordo Operativo in oggetto, prendendo in considerazione i costi ed i ricavi stimati in fase progettuale.

I proponenti la realizzazione del progetto, sono già proprietaria dell'area. L'acquisto è stato realizzato in anni precedenti e non vi sono debiti o gravami sull'area oggetto di intervento.

Il progetto, come meglio dettagliato nella relazione tecnica illustrativa e negli elaborati grafici di progetto, prevede l'urbanizzazione dall'area con strade, parcheggi, area verde, marciapiedi e quant'altro indicato nei suddetti documenti, al fine di ottenere 2 lotti di terreno edificabili quali:

- > **Lotto 1**, distinto in due lotti 1A e 1B accorpabili della superficie fondiaria rispettivamente di 645 m² e 444 m², della superficie complessiva di 1089 m², a destinazione residenziale, sul quale verranno realizzate due villette monofamiliari o, in caso di accorpamento, una villetta bifamiliare;
- > **Lotto 2** della superficie fondiaria di 845 m² a destinazione abitativa, sul quale verrà realizzata una villetta bifamiliare.

L'Accordo Operativo prevede infine la cessione gratuita al Comune di Gambettola di area verde attrezzata di 1120 m², parcheggi pubblici per n. 7 stalli oltre a marciapiedi e strade per una

superficie complessiva di m² 878 .

B) COSTI DI REALIZZAZIONE

Lo sviluppo completo dell'Accordo Operativo proposto è composto dai seguenti oneri e costi:

1. Costo tecnico relativo alle **opere di urbanizzazione e alla dotazione di infrastrutture ai lotti** edificabili a destinazione residenziale. Il costo delle opere di urbanizzazione è stimato complessivamente in **€ 101'410,50**. Il dettaglio dei costi viene indicato nel computo metrico estimativo allegato;
2. **Oneri di urbanizzazione primaria (OU1) e oneri di urbanizzazione secondaria (OU2)**. Sono stimati preliminarmente in **€ 48'001.20**, il cui dettaglio viene riportata al paragrafo 4 della «Relazione Illustrativa». Detti oneri saranno oggetto di scomputo in relazione alla cessione gratuita a favore del Comune di Gambettola del lotto per la realizzazione e cessione gratuita di parcheggi, verde pubblico attrezzato, strade, marciapiedi ecc.;
3. Importo per la **monetizzazione della quota di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)** dovuta per l'intervento, determinato con la procedura illustrata al paragrafo 5 dell'elaborato testuale «A1.1 Relazione Tecnico Illustrativa», importo pari a **€ 28'454,40**.
4. **Compensi spettanti alle diverse figure professionali** che interverranno nelle varie fasi della produzione, fra le quali a

titolo esemplificativo: progettazione, direzione lavori, sicurezza, rilievi, relazione geologica, collaudi, atti notari-
li ... L'importo - comprensivo di oneri previdenziali - viene
forfettariamente stimato nella misura del 10% sugli importi
di spesa relativi al punto 1, per un importo complessivo (ar-
rotondato) di € 10'000,00.

- 5. Interessi passivi.** La programmazione dell'investimento e la
struttura finanziaria della proprietà non prevedono un parti-
colare utilizzo di finanziamenti bancari per la realizzazione
dell'operazione. Tuttavia considerando la possibilità di ac-
cesso al credito, si può ritenere congruo e molto prudentiale
evidenziare nella presente relazione un parte di oneri finan-
ziari. Per una esatta valutazione di tale costo sarebbe ne-
cessario, fare una puntuale valutazione del calendario lavo-
ri, analizzare i momenti di evidenza delle singole voci di
spesa e riportarle nel conto economico. Nella prassi estima-
tiva di investimenti edili, le spese si considerano tutte an-
ticipate e calcolate per il periodo di durata dell'investi-
mento. Considerando quanto sopra esposto viene assunto come
base di calcolo per la voce interessi passivi il 50% del co-
sto complessivo dei lavori per la durata di 24 mesi ad un
tasso annuo del 2,00%. Si ottiene così un costo pari ad:

$$(\text{€ } 101'410.50/2) \times 2.00\% = \text{€ } 1'014,11 \times 2 \text{ anni} = \text{€ } 2'028,21$$

- 6. Imposte.** Considerando un arco temporale di 2 anni per
l'attuazione, vale la seguente tabella:

- > IVA 10% sui lavori:€ 10'141,05
- > IVA 22% su spese tecniche:.....€ 2'200,00
- > imposte su vendite lotti:.....€ 30'000,00
- > IMU ed imposte comunali:.....€ 4'500,00
- > bolli, diritti ecc.:.....€ 200,00
- > totale stima imposte:.....€ 47'041,00

In conclusione, sulla base all'«ALLEGATO A: TABELLA RIEPILOGO COSTI DI REALIZZAZIONE» di pagina 9 che riepiloga i conteggi sopra riportati, il totale dei costi di realizzazione è stimato in complessivi € 188'934,11.

C) RICAVI

Si ipotizza la vendita dei lotti edificabili con destinazione residenziale. Considerando la dimensione dei lotti, il capitolato lavori e l'ubicazione degli stessi, il prezzo di vendita viene stimato come segue:

1. **lotto 1:** superficie fondiaria complessiva di 1089 m² a cui viene applicato un prezzo medio di vendita per lotti edificabili di caratteristiche simili oggetto di recente compravendita in zona:

$$1089 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 147,00 = \text{€ } 160'000,00$$

2. **lotto 2:** superficie fondiaria 865 m² a cui viene applicato un prezzo medio di vendita per lotti edificabili di caratteristiche simili oggetto di recente compravendita in zona:

$$865 \text{ m}^2 \times \text{€/m}^2 150,00 = \text{€ } 130'000,00$$

In conclusione, sulla base all'«ALLEGATO B: TABELLA RIEPILOGO RICAVI» di pagina 9 che riepiloga i conteggi sopra riportati, il totale dei ricavi è stimato in € 290'000,00.

D) CONCLUSIONI

Si evidenzia che i ricavi stimati ed ipotizzabili (€ 290'000,00) sono superiori all'importo dei costi stimati di realizzazione (€ 188'934,11), consentendo così di ottenere un utile dall'investimento. Pertanto, da quanto esposto nella presente relazione e considerando la struttura patrimoniale finanziaria dei proponenti, emerge che dal punto di vista economico e finanziario l'intervento è fattibile e sostenibile nell'ipotesi di vendita dei lotti edificabili residenziali.

In Gambettola il giorno giovedì 16 dicembre 2021

E) ALLEGATO A: TABELLA RIEPILOGO COSTI DI REALIZZAZIONE

<i>capitolo</i>	<i>descrizione</i>	<i>importo</i>
1	Costi urbanizzazione e opere pubbliche (pagina 5):	€ 101'410,50
2	Oneri urbanizzazione primaria e secondaria (€ 48'001.20, pagina 5):	(a scomputo)
3	Monetizzazione ERS (pagina 5)	€ 28'454,40.
4	Compensi professionali (pagina 6)	€ 10'000,00
5	Oneri finanziari (pagina 6)	€ 2'028,21
6	Imposte (IVA, bolli, ecc. pagina 7)	€ 47'041,00
	Totali:	€ 188'934,11

F) ALLEGATO B: TABELLA RIEPILOGO RICAVI

<i>voce</i>	<i>descrizione</i>	<i>importo</i>
1	Vendita lotto 1 (pagina 7)	€ 160'000,00
2	Vendita lotto 2 (pagina 7)	€ 130'000,00
	Totale:	€ 290'000,00